

# Commercial Marktbericht 2021

# KARLSRUHE



KUNZ-SCHULZE

Commercial

**DIE WIRTSCHAFT SCHEINT  
GRENZENLOS, DOCH BEKOMMEN  
WIR IMMER WIEDER HINWEISE,  
DASS SO MANCHE ENERGIE  
ETWAS DAGEGEN HAT.**

- Taoman -

## **„DER AUFREGER DES JAHRES ;-)"**

KUNZ-SCHULZE IMMOBILIEN gewinnt den DEUTSCHEN IMMOBILIENPREIS in der Kategorie LOCAL HERO 2021.

Die Immowelt ehrt die deutsche Immobilienwelt in 8 verschiedenen Kategorien – die Sieger wurden von 11 unabhängigen Experten-Mitgliedern gewählt.

Kunz- Schulze Immobilien gewinnt in der Kategorie Local Hero – ausgezeichnet wird in dieser Kategorie ein kleines aber starkes Team, welches einen hervorragenden Job leistet und eine langjährige Präsenz in der Region hat.

Nach folgenden Kriterien wurde bewertet: starker Bezug zum Standort, vergleichsweise überdurchschnittlich erfolgreich bzw. wachstumsstark, persönlich geprägte Kundenbeziehungen, hohes regionales Engagement & langjährige Präsenz in der Region.

**WINNER**

**immo welt**

**DEUTSCHER  
IMMOBILIENPREIS  
2021**

## **EINLEITUNG**

Die Pandemie scheint Geschichte zu sein und das normale Leben – auch in der Begegnung – hält wieder Einzug. Die Immobilienmärkte sind weiter dynamisch auf dem Weg nach oben und es scheint kein Ende zu geben. In den Unternehmen und der Wirtschaft hat es zwangsweise Transformationen gegeben, nicht nur alleine durch die vielerlei Homearbeitsplätze.

Die Gastronomie und der Einzelhandel sowie die Übernachtungsbranche waren oder sind am meisten betroffen und es herrscht dort immer noch große Unsicherheit wie es mittelfristig weitergeht. In Karlsruhe sind die 1A und die 1B Lagen deutlich im Wandel und in der Umgestaltung, nicht alleine weil die „Fußgängerzone“ jetzt Straßenbahn frei ist.

Große Händler wie „Saturn“ verkleinern sich um der neuen Marktlage, die sich bei vergleichbaren Produkten ins Internet verlagert hat, gerecht zu werden. Unternehmen wie „Gorillas“ und „Flink“ starten offensiv in Karlsruhe mit neuem Lebensmittel-Auslieferungskonzept durch. „Lieferando“ sieht man wie fleißige Ameisen durch die Stadt radeln. Der Lieferdienst wurde durch Corona deutlich gepusht.

Nach über 12 Jahren Großbaustelle ist der Stadt langsam anzumerken, dass die neue Gestalt geprägt durch die „Kombilösung“ abgeschlossen wird. Der Neubau des Karlsruher Stadions ist noch in vollem Gange. Die Fertigstellung ist für 2023 geplant und soll für viele Bürger der Stadt wieder zu einem emotionalen Magneten werden. Die E-Mobilität hält weiter Einzug und Karlsruhe ist in diesem Jahr zur fahrradfreundlichsten Stadt in Deutschland gekürt worden.

Wie und wo man die Energie-Kapazität an den benötigten Ort bekommt, die zum Laden der E-Vehikel benötigt werden, zeigen die nächsten Jahre. Die Immobilienbranche hat eine Macht, der niemand entkommen kann, im positiven wie aber auch im negativen Sinne. So braucht die Stadt auch dringend weitere Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnraum. Die Neubaubüromieten sind nochmals gestiegen und ziehen die anderen auch leicht mit. Viele fragen sich, wo wollen wir denn mit den ganzen Büroflächen noch hin? Doch stellen wir fest, dass in entsprechender Lage nach wie vor eine große Nachfrage herrscht. Der neue Flächenplan ist geboren und händeringend suchen wir nach neuen Gewerbegrundstücken.

Auch in der Technologiefabrik herrscht „Full House“ – so der Geschäftsführer in einem persönlichen Gespräch. Klimamaßnahmen, Nachhaltigkeit und die Energiepreise haben ebenso ihren Einfluss auf die Kosten. Der Logistikmarkt holt sich fast jede freie und geeignete Fläche - auch da ist noch kein Ende in Sicht – was auch die Mietpreise zum Ausdruck bringen.



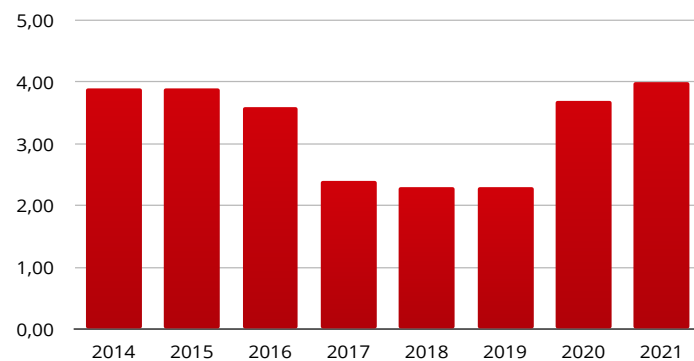
# OFFICE

## Strukturdaten Karlsruhe

Einwohner	301.204
Arbeitslosenquote	4,4%
Gewerbesteuer Hebesatz	430
Sozialvers.pflichtig Beschäftigte	179.534

Quelle: Amt für Stadtentwicklung, arbeitsagentur.de, IHK Karlsruhe

## Leerstandsquote in %



Quelle: Kunz-Schulze Research

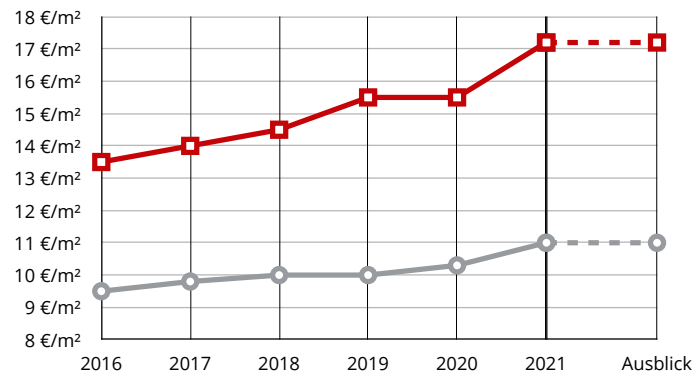
# MARKTLAGE

Viele Neubauprojekte prägen die Karlsruher Bürowelt und die Nachfrage an hochwertigen Büroflächen ist ungebrochen. Die Mietpreise sind stabil, mit leichter Tendenz nach oben. Immer schwieriger gestalten sich Vermietungen von älteren Flächen im Bestand bzw. mit Sanierungsstau. Auch die steigende Zahl von dauerhaften Homeoffice-Arbeitsplätzen bringt Dynamik in den Flächenumsatz.

Die Nachfrage nach Glasfaseranschlüssen ist deutlich gestiegen und wird auch teilweise kostenlos durch die Anbieter angeboten. Das Großraumbüro ist „OUT“ wie man bei Neuvermietungen feststellen kann. Die TOP Büroflächen sind ohne Onlinepräsenz zügig am Markt zu platzieren. Unternehmen, die ab ca. 2000m<sup>2</sup> Flächen brauchen, sind gut beraten wenn sie schon 2 Jahre vor Ablauf ihres Vertrages sich einen Marktüberblick verschaffen, um nicht unter Druck zu kommen. Es ist zu beobachten, dass professionelle Vermieter zügig Ihre Objekte revitalisieren, um zeitgemäße Büroflächen anbieten zu können. Die Mietpreise sind sehr stabil bzw. zeigen immer noch leicht nach oben; vor allem wenn es sich um Erstvermietungen handelt. Bei innerstädtischen Flächen sind Stellplätze nach wie vor ein absolutes Muss, wenn auch die Anmietung im Verhältnis zur Bürogröße abgenommen hat. Die sich verändernde Gesellschaft und die neue Mobilität (Carsharing, E-Scooter, usw.) haben hier auch großen Einfluss - ebenso wie die Home-Arbeitsplätze.

## Mietpreisentwicklung

- Spitzenmiete
- Ø-Miete



Quelle: Kunz-Schulze Research

## Mietpreisgefüge

Stadtteil	Ø-Miete / m²	Spitzenmiete / m²
Hagsfeld	7,00 €	11,50 €
Oberreut	8,00 €	12,50 €
Knielingen	8,00 €	12,50 €
Neureut	8,50 €	12,00 €
Mühlburg	9,00 €	12,50 €
Beiertheim	9,00 €	12,00 €
Oststadt	9,00 €	13,50 €
Grünwinkel	10,00 €	12,00 €
Durlach	10,00 €	14,00 €
Innenstadt	12,00 €	14,50 €
Rintheim	12,00 €	15,00 €
Südweststadt	12,50 €	15,50 €
Südoststadt	13,50 €	17,00 €

Quelle: Kunz-Schulze Research

## AUSSICHTEN

Die starken IT Unternehmen, die Karlsruhe zu bieten hat, schenken dem Markt gute Aussichten.

Die IT-Branche wurde vom Homeoffice nicht überrascht, für Sie ist das ihr „Daily Business“. Ebenso haben die Auswirkungen der Pandemie die Auftragslage der IT-Branche deutlich angehoben – überall wird die Digitalisierung angestrebt, dies führt zu wachsenden Unternehmen. Die Unternehmen kommunizieren uns deutlich, dass der gemeinsame Ort - das Büro - von Mitarbeitern geschätzt wird und klar die Produktivität stärkt.

Wir glauben nicht, dass die komplette Geschäftswelt im Homeoffice verschwinden wird - auch wenn die Möglichkeit, gerade in Krisensituation wie der Pandemie toll ist.

Im Mietpreisgefüge gab es jedoch ebenso Exoten mit 19,50 € und 20,00 € in der Spitzenmiete/m².

# RETAIL

## Mietspanne 1A-Lage (von West nach Ost)

Mühlburger Tor bis Europaplatz	15 - 35 €/m <sup>2</sup>	➔
Europaplatz bis Waldstraße	35 - 80 €/m <sup>2</sup>	➔
Waldstraße bis Ritterstraße	50 - 95 €/m <sup>2</sup>	➔
Ritterstraße bis Marktplatz	35 - 70 €/m <sup>2</sup>	➔
ab Marktplatz nach Osten	20 - 35 €/m <sup>2</sup>	➔

## Tendenz

Die Daten beziehen sich auf eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss von 100 - 250 m<sup>2</sup>  
Quelle: Kunz-Schulze Research

## Mühlburger Tor

## Kaiserstraße

## Mietpreisbarometer



Mieterbesatz in der Kaiserstraße  
**AUF ANFRAGE**

## Einzelhandelsrelevante Daten

EZH-Kaufkraftindex	101,2
- für Landkreis KA	103,9
Umsatzkennziffer	116,5
Zentralitätskennziffer	115,1

BRD = 100, Quelle: IHK Karlsruhe

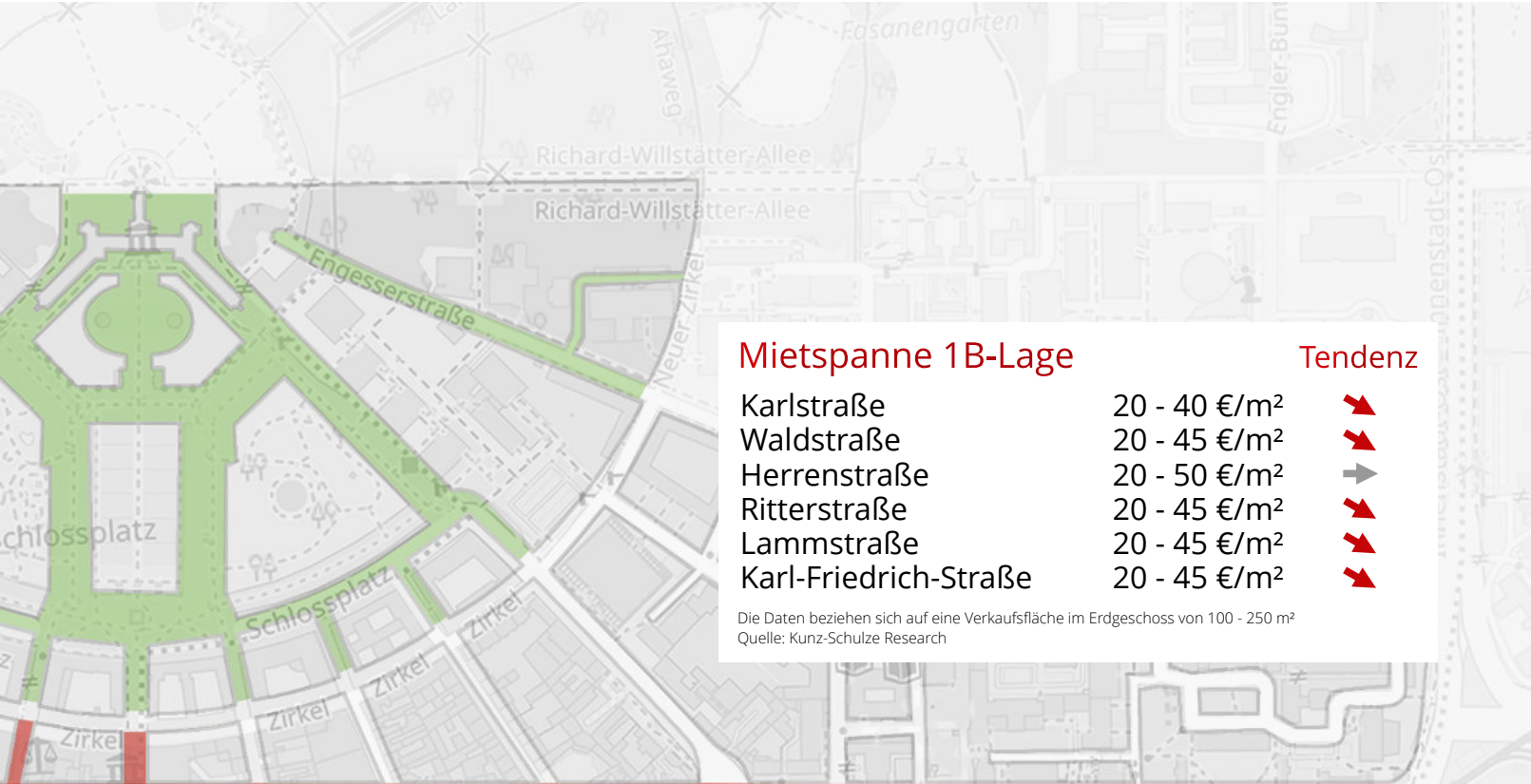
# NACHFRAGESITUATION

Immer schneller dreht sich das Karussell auf der Kaiserstraße in Karlsruhe. Kürzere Mietvertragslaufzeiten und langen Leerstand verzeichnet der Einzelhandel.

Die Händler, die vor der Pandemie auf 3 Etagen verteilt waren, sind jetzt oft nur noch auf einer Etage zu finden. Großmieter wie „Saturn“ haben sich deutlich verkleinert oder den Standort sogar verlagert. Die Bestandsmieter verhandeln kräftig bei der Miete.

Lange Mietvertragslaufzeiten sind aufgrund von Corona zurückgegangen, Mieter wünschen sich ein Optionsrecht nach bereits 3 Jahren Laufzeit. Die Leerstandsquote sowie die Vermarktungszeit bis zur Neuvermietung sind so hoch wie noch nie in unserer 27-jährigen Geschichte am Immobilienmarkt.

Die „Kombilösung“ für die Kaiserstraße wurde im Dezember 2021 fertiggestellt. In Karlsruhe fährt nun die U-Bahn. Noch liegen zwar die Straßenbahngleise in der Fußgängerzone der City. Doch fahren dort keine Bahnen mehr und es bleibt abzuwarten wie sich der Einzelhandel dadurch verändert.

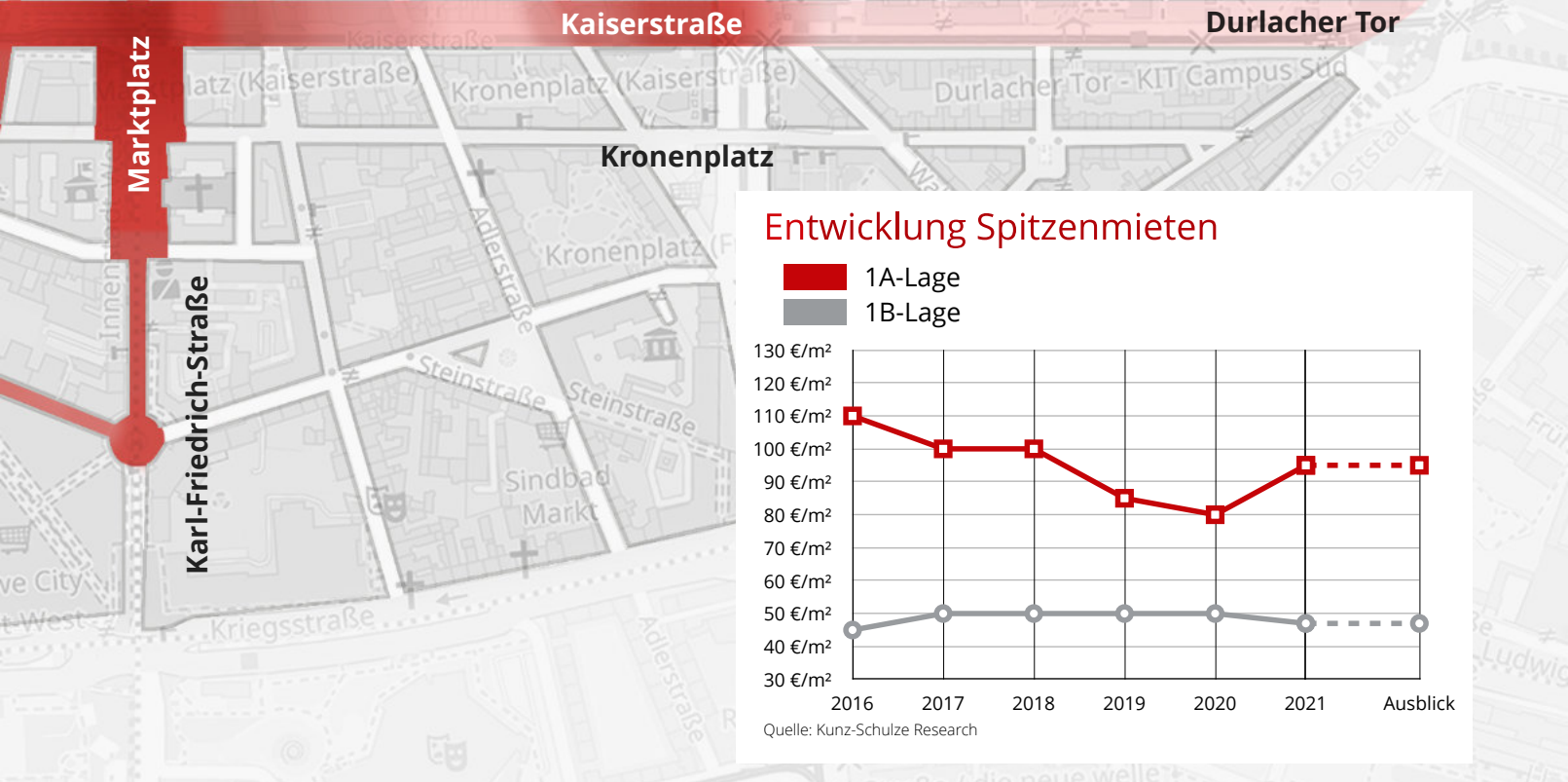


### Mietspanne 1B-Lage

### Tendenz

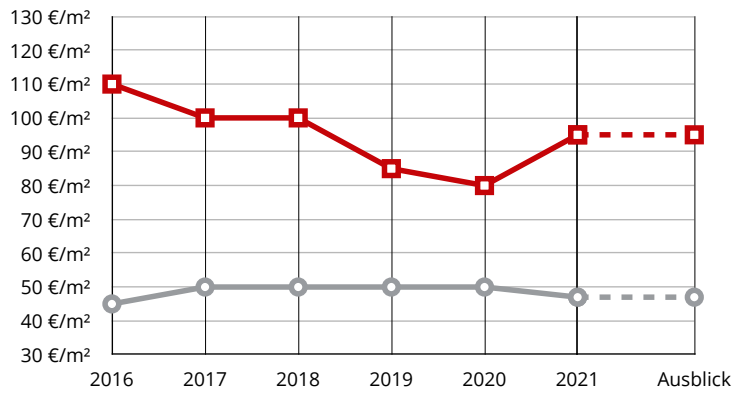
Karlstraße	20 - 40 €/m <sup>2</sup>	↘
Waldstraße	20 - 45 €/m <sup>2</sup>	↘
Herrenstraße	20 - 50 €/m <sup>2</sup>	→
Ritterstraße	20 - 45 €/m <sup>2</sup>	↘
Lammstraße	20 - 45 €/m <sup>2</sup>	↘
Karl-Friedrich-Straße	20 - 45 €/m <sup>2</sup>	↘

Die Daten beziehen sich auf eine Verkaufsfläche im Erdgeschoss von 100 - 250 m<sup>2</sup>  
 Quelle: Kunz-Schulze Research



### Entwicklung Spitzenmieten

■ 1A-Lage  
 ■ 1B-Lage



Quelle: Kunz-Schulze Research

## ANGEBOTSSITUATION


Die 1A-Lage in Karlsruhe liegt deutlich zwischen dem Markt- und Europaplatz. Oft werden Bestandsobjekte hochwertig & komplett saniert, so dass eine neue Fassade entsteht. Der Anteil an Gastronomie steigt deutlich – so wird der Europaplatz zum neuen Burger-Hotspot mit vielfältigem Angebot verschiedener Ketten. Der Einzelhandel, der vergleichbare Produkte anbietet, hat es immer schwerer, mit der Dienstleistung vor Ort den Preisunterschied zum Onlinehandel abzufangen.

Corona belastet aber wiederum genau die Einzelhändler, die mit der Dienstleistung vor Ort überzeugen möchten und sorgt für eine instabile und teilweise ungewisse Situation. Es gibt immer mehr Umsatzmieter und wer sich als Vermieter auf diesen Umbruch nicht einlassen möchte wird viel Geduld und möglicherweise sehr langen Leerstand in Kauf nehmen müssen.

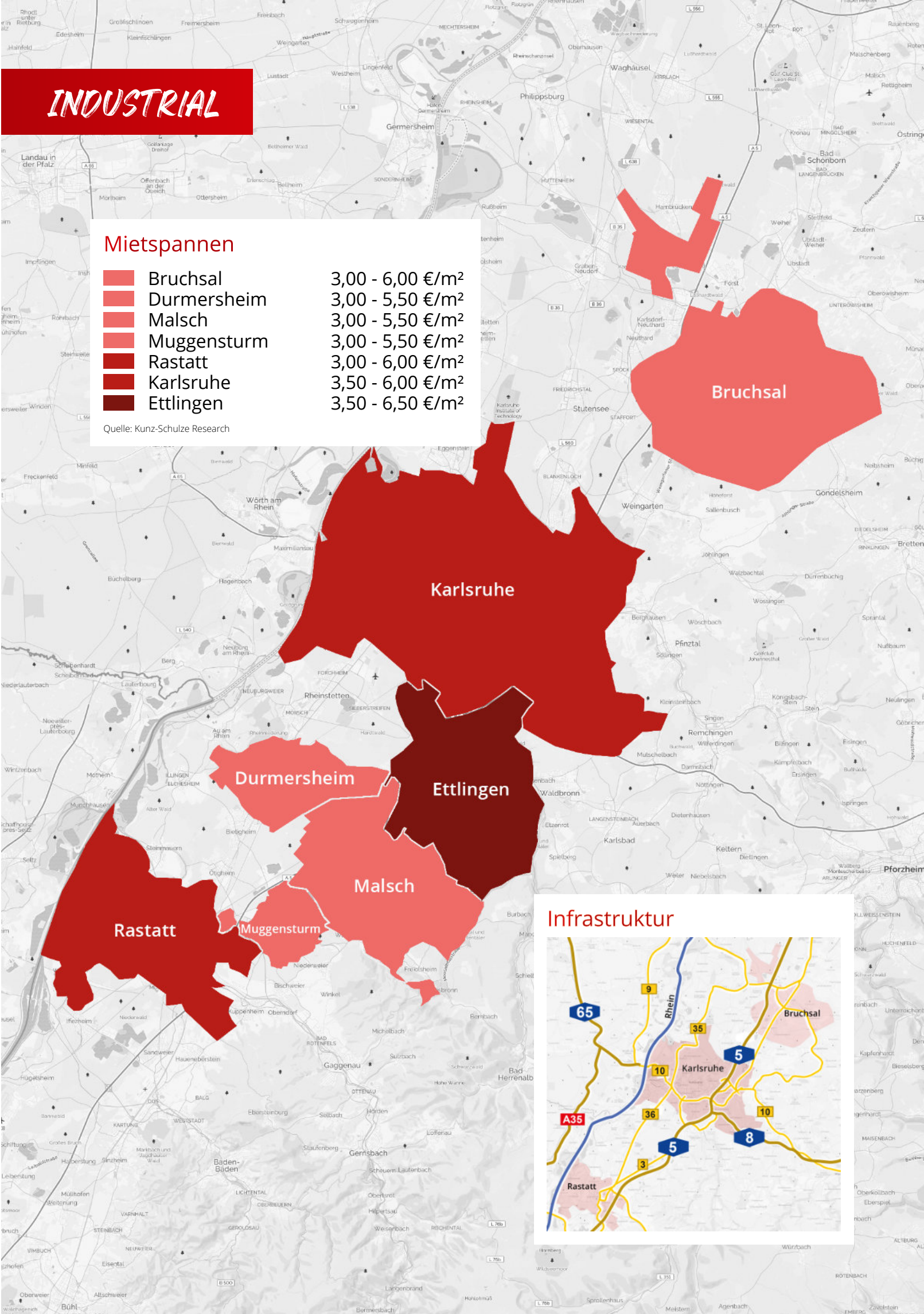
Resümee: Die Einzelhandelsflächen der Innenstädte werden sich immer weiter verwandeln und transformieren. Wir schätzen das kommende Jahr als stabiles Immobilienjahr ein, auch wenn der Einzelhandel weiter im Umbruch ist und die Mietpreise deutlich nach unten gegangen sind.

# INDUSTRIAL

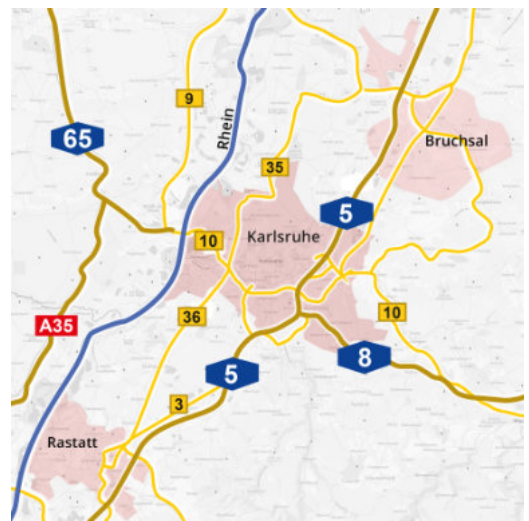
## Mietspannen

	Bruchsal	3,00 - 6,00 €/m <sup>2</sup>
	Durmersheim	3,00 - 5,50 €/m <sup>2</sup>
	Malsch	3,00 - 5,50 €/m <sup>2</sup>
	Muggensturm	3,00 - 5,50 €/m <sup>2</sup>
	Rastatt	3,00 - 6,00 €/m <sup>2</sup>
	Karlsruhe	3,50 - 6,00 €/m <sup>2</sup>
	Ettlingen	3,50 - 6,50 €/m <sup>2</sup>

Quelle: Kunz-Schulze Research



## Infrastruktur





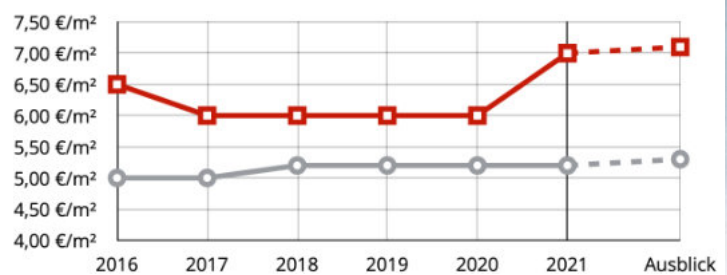
## Einwohneranzahl

Karlsruhe	301.204
Rastatt	50.165
Bruchsal	45.954
Ettlingen	38.866
Malsch	14.558
Durmersheim	10.082
Muggensturm	6.200

Quelle: Stadt Karlsruhe, Stadt Rastatt, Stadt Bruchsal, Stadt Ettlingen, Gemeinde Malsch, Gemeinde Durmersheim, Gemeinde Muggensturm

## Mietpreisentwicklung

■ Spitzenmiete  
■ Ø-Miete



Quelle: Kunz-Schulze Research

## MARKTLAGE

„Woher nehmen?“ berichten viele Unternehmen, die in der Logistikbranche expandieren möchten. Das bezieht sich vor allem auf geeignete Flächen in verkehrsgünstigen Lagen. Liefersdienste sind auf allen Ebenen gefragter denn je! Der Karlsruher Markt ist und bleibt schwierig, auch weil immer weniger Mitarbeiter in den großen Flächen arbeiten. Objekte mit mehreren tausend m<sup>2</sup> findet man, wenn noch, im direkten Umland wie Bruchsal, Waghäusel, Malsch, Durmersheim, Bietigheim oder Ötigheim. Bei den Fertigungsfirmen sieht es dagegen etwas anders aus. Viele warten seit Monaten auf Teile, um ihre Produkte fertigzustellen. Die schwankende Mitarbeiterpräsenz in dieser Branche ist auch hier durch die Pandemie ein unplanbares Risiko.

Die Auftragsbücher sind voll und lt. statistischem Bundesamt gegenüber 2020 um 17,8% gestiegen (Stand 04.02.2022). Bleibt nur die Hoffnung für das produzierende Gewerbe, dass dieses durchhält bis die Lieferketten wieder funktionieren und sich Corona risikoarm zum Alltag entwickelt hat.

Auch Amazon liebäugelt mit einer der kleineren der umliegenden Gemeinden, um einen weiteren strategischen Standort im Einzugsgebiet von Karlsruhe zu eröffnen.

# IHR WEG ZU UNS

Hausanschrift  
Rüppurrer Straße 1A  
76137 Karlsruhe

Zufahrt Tiefgarage  
Philipp-Reis-Straße 1



# IHRE BERATER VOR ORT

Einen Ansprechpartner, mehr brauchen Sie nicht.

Als Vermieter gewerblicher Flächen begleiten wir Sie von der Aufbereitung der Unterlagen, über die Festlegung der Marktmiete, dem Finden von adäquaten Mietinteressenten, bis hin zum Mietvertragsabschluss.

Als Flächensuchender bieten wir Ihnen einen umfassenden Marktüberblick und suchen, auf Basis einer gemeinsamen Bedarfsanalyse, die beste Möglichkeit für Sie.

Karlsruhe ist unsere „Farm“ - nutzen Sie unser Wissen! Mit Kreativität, Engagement und Leidenschaft beraten wir Sie auf dem Weg zum gemeinsamen Ziel.

Unser Team freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme und eine erfolgreiche Zusammenarbeit!



**Roland Schulze**

*Akquise*

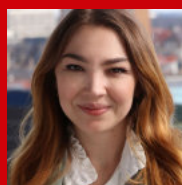
Immobilienwirt Dipl. VWA / Mediator  
roland.schulze@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.17



**Thomas Kunz**

*Retail / Industrial*

Immobilienwirt Dipl. VWA / DIA  
thomas.kunz@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.18



**Karina Ilaew**

*Office*

Immobilienkauffrau (IHK)  
karina.ilaew@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.23



**i.A. Stephan Henrich**

*Investment*

Immobilienwirt DIA  
stephan.henrich@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.22



**Angelina Mattheis**

*Retail Nachwuchs*

Immobilienkauffrau i.A.  
angelina.mattheis@kunz-schulze.de  
+49.(0)721.95218.27

KUNZ-SCHULZE

Commercial

since 1994



**Sieger des Deutschen  
Immobilienpreises Local Hero 2021**

**Impressum**

T.Kunz-R.Schulze-K.Ilaew GbR  
Rüppurrer Straße 1A · 76137 Karlsruhe  
Fon: +49.(0)721.888 888  
E-Mail: immo@kunz-schulze.de

**Quellen**

Kunz-Schulze Research, IHK Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung Karlsruhe, arbeitsagentur.de,  
Stand der Daten: 31.12.2021  
Alle Angaben ohne Gewähr